21 septembre 2023
Cour d'appel de Paris
RG n° 23/01184

Pôle 1 - Chambre 2

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRÊT DU 21 SEPTEMBRE 2023

(n° , 2 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 23/01184 - N° Portalis 35L7-V-B7H-CG6MB

Décision déférée à la Cour : Jugement du 25 Novembre 2022 -Président du TJ de PARIS - RG n° 22/53526

APPELANTE

S.C.I. BIEN CHEZ NOUS, RCS de Pontoise sous le n°828 868 109, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentée par Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

INTIMEE

LA VILLE DE [Localité 6], prise en la personne de Madame la Maire de [Localité 6], Mme [K] [C], domiciliée en cette qualité audit siège

[Adresse 5]

[Localité 1]

Représentée par Me Stéphane DESFORGES de la SELARL LE SOURD DESFORGES, avocat au barreau de PARIS, toque : K0131

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 Juin 2023, en audience publique, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Thomas RONDEAU, Conseiller,

chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre

Thomas RONDEAU, Conseiller,

Michèle CHOPIN, Conseillère,

Qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Saveria MAUREL

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- rendu publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre et par Saveria MAUREL, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

*****

EXPOSÉ DU LITIGE

Par actes des 25 février et 3 mai 2022, la Ville de [Localité 6] a assigné la SCI Bien chez nous devant le tribunal judiciaire de Paris saisi selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement notamment des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, concernant un appartement situé [Adresse 2].

Aux termes de son assignation soutenue à l'audience, la Ville de [Localité 6] demandait de voir :

- condamner la SCI Bien chez nous à une amende civile de 50.000 euros et dire que le produit de cette amende sera intégralement versé à la Ville de [Localité 6] conformément aux dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation,

- ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation sous astreinte de 380 euros par jour de retard à compter de l'expiration du délai qu'il plaira au tribunal de fixer,

- se réserver la liquidation de l'astreinte,

- condamner la SCI Bien chez nous au paiement de deux amende civiles, l'une de 5.000 euros et l'autre de 10.000 euros sur le fondement de l'article L. 324-1-1 III et IV du code du tourisme,

- condamner celle-ci au paiement de la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En réplique, la SCI Bien chez nous concluait au rejet des prétentions adverses et à la condamnation de la demanderesse au paiement de la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 25 novembre 2022, rendu selon la procédure accélérée au fond, le magistrat saisi a :

- condamné la SCI Bien chez nous à payer une amende civile de 35.000 euros sur le fondement des dispositions des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dont le produit sera versé à la Ville de [Localité 6] ;

- ordonné le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation situés [Adresse 2], appartenant à la SCI Bien chez nous, sous astreinte provisoire de 380 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision à la SCI Bien chez nous, pour une durée maximale de douze mois ;

- dit n'y avoir lieu de se réserver la liquidation de l'astreinte ;

- condamné la SCI Bien chez nous à payer à la Ville de [Localité 6] la somme de 2.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- rejeté le surplus des demandes ;

- condamné la SCI Bien chez nous aux dépens ;

- rappelé que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit.

Par déclaration du 02 janvier 2023, la SCI Bien chez nous a interjeté appel de la décision.

Dans ses conclusions remises le 27 février 2023, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, la SCI Bien chez nous demande à la cour, au visa des articles L. 631-7, L. 631-7-1 A et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et de l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme, de :

- infirmer le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 25 novembre 2022 en ce qu'il a fixé à 35.000 euros le montant de l'amende civile prononcée contre la société Bien chez nous et, statuant à nouveau, fixer le montant de cette amende à une somme plus équitable ;

- infirmer le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 25 novembre 2022 en ce qu'il a ordonné le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation situés [Adresse 2], appartenant à la SCI Bien chez nous, sous astreinte provisoire de 380 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification de ladite décision à la SCI Bien chez nous, pour une durée maximale de douze mois ;

- infirmer le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 25 novembre 2022 en ce qu'il a condamné la société Bien chez nous à payer à la Ville de [Localité 6] la somme de 2.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens ;

- débouter la Ville de [Localité 6] de toutes ses demandes contraires ;

- condamner la Ville de [Localité 6] aux entiers dépens de l'instance ;

- condamner la Ville de [Localité 6] à lui payer la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCI Bien chez nous fait en substance valoir :

- que l'amende apparaît manifestement excessive, alors qu'elle n'a procédé à aucune location illicite et consécutivement n'en a retiré aucun gain ;

- que sa santé financière fragile ne lui permet pas à l'évidence de s'acquitter de l'amende au montant aussi élevé ;

- qu'elle a mis fin au contrat de bail la liant à la société exploitante dès le jugement de première instance connu ;

- qu'il n'y a pas lieu d'ordonner le retour à l'habitation compte tenu des mesures mises en oeuvre.

Dans ses conclusions remises le 24 mars 2023, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, la Ville de [Localité 6] demande à la cour, au visa des articles 481-1 et 839 du code de procédure civile, des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, de :

- confirmer la décision qui lui est déférée et ce faisant :

- constater les infractions commises par la SCI Bien chez nous ;

- condamner la SCI Bien chez nous à une amende civile de 35.000 euros et dire que le produit de cette amende lui sera intégralement versé conformément aux dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, de l'appartement situé [Adresse 2] d'une superficie de 35m², sous astreinte de 380 euros par jour de retard à compter de l'expiration du délai qu'il plaira au tribunal de fixer ;

- condamner la SCI Bien chez nous au paiement de la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

La Ville de [Localité 6] fait en substance valoir :

- que le local en cause est à usage d'habitation, sans aucun changement d'affectation, n'est pas la résidence principale du loueur et a fait l'objet de locations de courte durée à une clientèle de passage ;

- que le montant du gain et la durée de la location illicite commandent la confirmation du montant de l'amende prononcé.

Motivation

SUR CE LA COUR

L'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, tel qu'issu de la loi du n°2016-1547 du 18 novembre 2016, dispose que toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder

50.000 euros (anciennement 25.000 euros avant la loi du 18 novembre 2016) par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1.000 euros par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Il résulte en outre de l'article L. 631-7, dans sa version résultant de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, que la présente section est applicable aux communes de plus de 200.000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article.

Pour l'application des dispositions susvisées, il y a donc lieu d'établir :

- l'existence d'un local à usage d'habitation, un local étant réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970, sauf pour les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 qui sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés, le formulaire administratif de type H2 rempli à cette époque permettant de préciser l'usage en cause ;

- un changement illicite, sans autorisation préalable, de cet usage, un tel changement étant notamment établi par le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, hypothèse excluant notamment la location saisonnière de son logement résidence principale, pour une durée n'excédant pas 120 jours par an, la location d'un meublé résidence principale (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989) ou encore la location d'un meublé dans le cadre d'un bail mobilité (titre 1er ter de la loi du 6 juillet 1989).

Il est en outre constant que, s'agissant des conditions de délivrance des autorisations, la Ville de [Localité 6] a adopté, par règlement municipal et en application de l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, le principe d'une obligation de compensation par transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

En l'espèce, il sera relevé que la SCI Bien chez nous ne conteste pas être tenue au paiement de l'amende mais en conteste le montant, montant qu'elle estime sans rapport avec son rôle de propriétaire non exploitant n'ayant retiré aucun gain, faisant également valoir sa santé financière fragile et sa bonne foi.

En toute hypothèse, il sera rappelé que l'immeuble en cause a été construit au vu d'un permis de construire du 18 février 1974, le certificat de conformité du 20 octobre 1978 attestant qu'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation, le bien en cause n'ayant connu aucun changement d'usage selon le relevé de propriété ; que l'appartement n'est pas la résidence principale du loueur et a fait l'objet de locations de courte durée à une clientèle de passage, le constat effectué par l'agent assermenté par la Ville de [Localité 6] (pièce 2) exposant que l'appartement a été mis en location sur les sites Airbnb et Booking, avec respectivement 94 commentaires sur le premier site et 142 sur le second, entre mai 2017 et février 2021.

Le logement, à usage d'habitation, a été loué à une clientèle de passage pour de courtes durées, de manière non conforme au code de la construction et de l'habitation.

S'agissant du montant de l'amende à prononcer à l'encontre du propriétaire, il faut rappeler que la législation poursuit un objectif d'intérêt général, visant à lutter contre la pénurie de logements à [Localité 6], dans la mesure où certains

logements à usage d'habitation ne font plus l'objet de baux classiques.

La SCI Bien chez nous, en sa qualité de propriétaire civilement responsable, ne peut prétendre ignorer la réglementation applicable, étant observé qu'elle a signé un contrat de bail avec une autre personne morale, la société Oscarbnb, laquelle était autorisée à pratiquer la sous-location.

Il sera d'ailleurs observé que la société Oscarbnb a son siège social à la même adresse que la SCI Bien chez nous et qu'Oscarbnb est dirigée par la société APYC ayant pour gérant M. [S] [G], qui n'est autre que l'ancien dirigeant de la SCI Bien chez nous (jusqu'en mars 2020), de sorte que les liens entre les deux sociétés apparaissent étroits.

Selon les constatations opérées par l'agent de la Ville de [Localité 6] dans le constat complémentaire du 6 juillet 2022 (pièce 4), les annonces Airbnb et Booking apparaissent toujours actives, l'agent ayant pu louer le bien pour trois nuits pour un montant allant entre 794 et 947 euros.

Les données communiquées par les sites établissent en outre le nombre de nuitées suivant :

- Airbnb : 13 nuitées en 2018, 15 en 2019, 62 en 2020 et 100 en 2021 ;

- Booking : 189 en 2018, 277 en 2019, 248 en 2020 et 191 en 2021.

Avec un logement loué en moyenne 260 euros par nuit, le montant des revenus s'établit ainsi à 52.520 euros pour 2018, 75.920 euros pour 2019, 80.600 euros en 2020 et 75.660 pour 2021, étant aussi rappelé que le logement apparaît loué depuis mai 2017 et au moins jusqu'en juillet 2022.

Le loyer en bail classique, compte tenu du loyer de référence, aurait été de 35 m² X 30,40 euros par mois, soit 1.064 euros par mois ou 12.768 euros par mois (pièce 3).

Le profit généré a été ainsi substantiel.

Il faut aussi rappeler que le coût de la compensation aurait été de 70.000 euros.

Le premier juge a à juste titre retenu que le propriétaire, louant le bien à une autre personne morale ayant des liens évidents avec celui-ci, a permis la location illicite du logement, le loyer réglé au propriétaire selon le contrat de bail en cause (2.300 euros) étant par ailleurs et en toute hypothèse supérieur au loyer de référence retenu en location classique (1.064 euros).

Dans ces circonstances, l'existence d'emprunts toujours à la charge de la société appelante n'est pas de nature à justifier une diminution de l'amende, ce alors que le loyer qu'elle a perçu est supérieur à celui qu'elle aurait perçu en cas de location avec un bail classique et que la société Bien chez nous a permis une location illicite générant d'importants profits.

S'agissant de la résiliation du contrat de bail signé entre l'appelante et la société Oscarbnb, force est de constater que la pièce produite (pièce 2) se limite à faire état d'un engagement de cette dernière à quitter le logement pour le 2 avril 2023 et à arrêter la sous-location, ce qui ne démontre pas que la location illicite a bien été effectivement arrêtée.

L'appelante ne peut non plus dès lors être considérée de bonne foi sur ce point.

Le montant de l'amende prononcé par le premier juge apparaît donc proportionné aux faits de l'espèce, ce qui commande la confirmation de la décision.

Par ailleurs, la pièce produite déjà mentionnée (pièce 8) se limite à faire état de l'intention d'Oscarbnb d'arrêter la sous-location et de quitter le logement.

Il n'est pas justifié d'un retour à l'habitation effectif du logement litigieux.

Dès lors, en l'absence d'élément démontrant que le bien a fait, ce jour, l'objet d'un retour à l'habitation, la décision sera

confirmée en ce qu'elle a ordonné le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, sous astreinte provisoire de 380 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision à la SCI Bien chez nous, pour une durée maximale de douze mois, le montant de l'astreinte apparaissant proportionné aux faits de l'espèce.

Le sort des frais et dépens de première instance a enfin été exactement réglé par le premier juge.

Ainsi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

A hauteur d'appel, il ne sera pas fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, la société appelante étant condamnée aux dépens d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris ;

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel ;

Condamne la SCI Bien chez nous aux dépens d'appel.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE